

Pijlernotitie

Nieuwbouw Zwembad Medemblik

Gemeente Medemblik



Datum

30 september 2019

Referentie

1948 AT

In opdracht van

Gemeente Medemblik

In onderliggende notitie wordt er in drie delen verslag gedaan van de werkzaamheden van de kwartiermaker. In deze fase van het realisatieproject Nieuwbouw Zwembad Medemblik, locatie Wervershoof is er gewerkt aan 3 pijlers. Iedere pijler zal in een eigen deel worden behandeld.

- **Deel 1** bevat de uitwerking van de pijler projectstructuur en de daarvoor benodigde projectkosten, inhuur en expertises.
- In **deel 2** worden een geactualiseerde investeringsraming en exploitatiebegroting gepresenteerd en wordt verder ingegaan op de mogelijkheden voor een 3 of 2-badenconcept.
- In **deel 3** wordt de stand van zaken rondom de procedure bestemmingsplan wijziging gegeven en andere ruimtelijke zaken gegeven.

| | | |
|--------------------|---|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Inleiding | 4 |
| Hoofdstuk 2 | Projectorganisatie | 5 |
| 2.1 | Inleiding | 5 |
| 2.2 | Projectstructuur | 6 |
| 2.3 | Toelichting rollen in het projectproces en opdracht | 7 |
| Hoofdstuk 3 | Benodigde expertise en projectkosten | 10 |
| 3.1 | Inleiding | 10 |
| 3.2 | Intern aanwezige disciplines | 10 |
| 3.3 | Aanvullende expertise; projectleiding en realisatieproces | 12 |
| 3.4 | Projectkosten | 14 |
| Hoofdstuk 4 | Planning en projectkosten | 16 |
| 4.1 | Tijdspad wijziging bestemmingsplan | 16 |
| 4.2 | Tijdspad bouw | 17 |

1.1 Inleiding

De gemeenteraad Van Medemblik heeft besloten te komen tot realisatie van een nieuw Zwembad in Medemblik in de kern Wervershoof. Daarbij wordt de 'nul op de meter' variant als uitgangspunt gehanteerd. Dit is de meest duurzame en ambitieuze variant van het zwembad. Hierbij is een energie neutrale voorziening (all-electric) het uitgangspunt, mogelijk met gebruikmaking van restwarmte van de RWZI. Het maximale investeringsbudget is in november bepaald op € 12 miljoen. In de planvorming is uitgegaan van een driebaden configuratie: een wedstrijdabad van 15,4 x 25 m, een doelgroepenbad van 8 x 15 m en een peuterbassin van 40 m2. Het benodigde bouwbudget en de exploitatielasten van het nieuwe zwembad zijn in de zomer van 2019 geactualiseerd. De gemeente treedt op als bouwheer. Het zwembad zal na realisatie worden overgedragen aan de stichting de Zeehoek, die het huidige zwembad exploiteert en onderhoudt.

Na een definitieve goedkeuring van de gemeenteraad op het benodigde budget voor de bouw van het zwembad kan het realisatieproces van start. Hiertoe dient een integraal projectteam te worden samengesteld waarin naast alle betrokken disciplines vertegenwoordigd zijn ook de Stichting Zeehoek is afgevaardigd. Zij zullen met name hun exploitatie-expertise inbrengen en deelnemen in de stuurgroep.

De opdracht aan het projectteam is globaal als volgt te omschrijven;

Fase 1

- a. Planologisch-juridische inbedding (bestemmingsplanwijziging)
- b. Opstellen PvE, contracten/aanbestedingsprocedure
- c. Komen tot gunning aan een consortium (indien dit niet lukt: terug naar de raad)

Fase 2

- d. Na gunning: managen realisatie van het zwembad

Deze notitie werkt de projectgroep-structuur uit, de extern te betrekken capaciteit en/of expertise, de initiële planning en de te verwachten interne en externe projectkosten.

2.1 Inleiding

In dit deel gaan wij in op de projectleiding, de projectorganisatie en de communicatie.

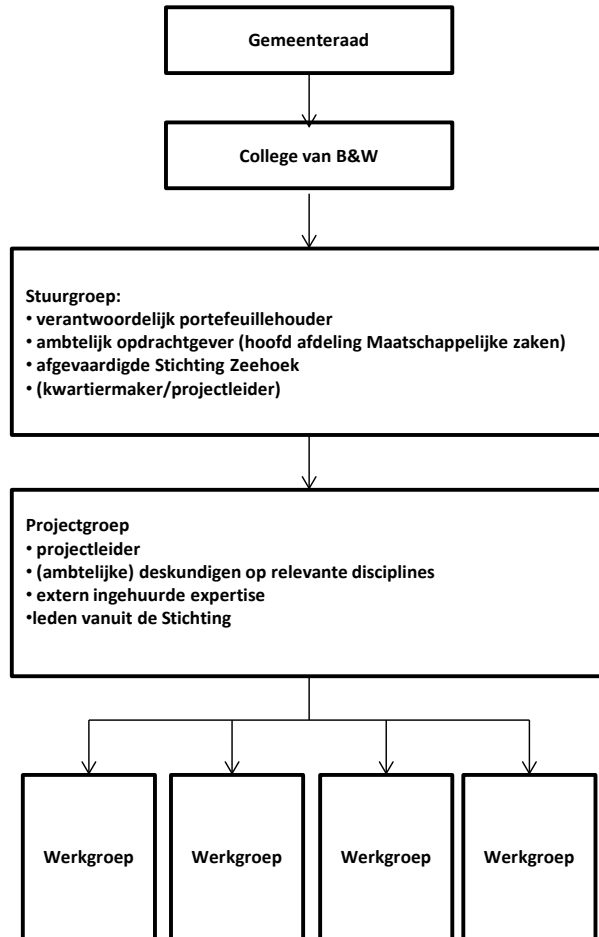
Het projectteam zal uiteindelijk bestaan uit expertises en vaardigheden afkomstig van binnen en buiten de gemeentelijke organisatie. Er heeft een kick-off meeting met alle betrokken disciplines plaatsgevonden en de projectstructuur is ingericht.

Om te komen tot een efficiënte projectorganisatie zijn de volgende stappen genomen;

- Inventariseren en benoemen samen met de ambtelijk deskundigen de benodigde expertise en vaardigheden voor het projectteam;
- De interne eindverantwoordelijkheid bij de betreffende ambtelijk verantwoordelijke ondergebracht;
- Inventariseren van de beschikbare expertise en vaardigheden binnen de gemeentelijke organisatie;
- Formuleren van de interne en externe uitvraag voor de benodigde expertise en vaardigheden.

2.2 Projectstructuur

Voor het succesvol realiseren van het project is een goede projectorganisatie van cruciaal belang. Wij hebben deze inmiddels als volgt ingericht;



2.3 Toelichting rollen in het projectproces en opdracht

Binnen het totale projectproces zijn de navolgende rollen te onderscheiden:

2.3.1 Raad

De raad heeft een principebesluit genomen over de bouw van het zwembad en voor de uitvoering ervan kaders gesteld. De raad besloot in november 2018 een nieuwe solitair zwembad te bouwen, met een maximale investering (voor zowel de bouw als de begeleiding) van € 12.000.000,-, met als uitgangspunt 'nul op de meter'. Het benodigde bouwbudget is in de zomer van 2019 geactualiseerd.

2.3.2 College

- Het college is bestuurlijk eindverantwoordelijk voor het project. Het college voert het raadsbesluit van najaar 2019 uit;
- Het college is de opdrachtgever aan de projectgroep;
- Het college stelt de kaders vast waarbinnen de projectgroep opereert, ratificeert zo nodig beslissingen van de Stuurgroep en neemt de formele besluiten;
- Het college informeert de raad regelmatig over de voortgang van het project.
- Het college faciliteert de voortgang van het project door het nemen van beslissingen, het beschikbaar stellen van de benodigde financiën en menskracht.

2.3.3 Bestuurlijk opdrachtgever (portefeuillehouder).

De portefeuillehouder is de bestuurlijk opdrachtgever. Binnen het college is de portefeuillehouder het bestuurlijk aanspreekpunt. De portefeuillehouder heeft periodiek overleg met de projectleider. Dit overleg heeft enerzijds een informeel karakter en tot doel de bestuurlijke kaders te bewaken, anderzijds heeft dit overleg tot doel de voortgang in het projectproces te bevorderen. Waar nodig zal de bestuurlijk opdrachtgever de terugkoppeling binnen het college voor zijn rekening nemen. De portefeuillehouder is voorzitter van de Stuurgroep.

2.3.4 Stuurgroep

De stuurgroep bewaakt de voortgang van het project. Het te voeren overleg heeft enerzijds een informeel karakter, anderzijds heeft dit overleg tot doel de bestuurlijke kaders, de opdracht en de gemaakte afspraken te bewaken. De Stuurgroep stelt beslisdocumenten en andere relevante documenten vast, zoals het PvE, voortgangs- en financiële rapportages, alvorens deze naar het College van B&W gaan. Over onderwerpen die buiten de kaders van het project vallen besluit het college. De Stuurgroep heeft in die gevallen een adviserende rol.

In de Stuurgroep zijn vertegenwoordigd:

- twee bestuursleden van stichting De Zeehoek;
- de portefeuillehouder;
- de ambtelijk opdrachtgever;
- de projectleider.

De Stuurgroep wordt ondersteund door een notulist.

De Stuurgroep stelt zelf haar vergaderfrequentie vast in overleg met de kwartiermaker/projectleider.

2.3.5 Ambtelijk opdrachtgever

De ambtelijke opdrachtgever is verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van middelen en capaciteit. De ambtelijk opdrachtgever is de vertegenwoordiger van de ambtelijke organisatie in de Stuurgroep en stuurt zo mede op de voortgang en inhoud van het project. De ambtelijk opdrachtgever koppelt waar nodig zaken terug in het Management Team (MT) en het Directie Team (DT).

a. Projectleider

De projectleider bewaakt het totale projectproces en geeft integraal leiding aan de projectgroep en de verschillende nader te bepalen werkgroepen. De projectleider krijgt de beschikking over het overeen gekomen budget- en (personele) capaciteit vanuit de gemeentelijke organisatie en externe adviseurs. Hij/zij vertegenwoordigt de projectgroep richting de Stuurgroep. Communiqueert over de voortgang van het project met de Stuurgroep en de projectwethouder. En ondersteunt bij het informeren van het college en de gemeenteraad.

b. Projectopdracht

De projectopdracht behelst de bouw van het zwembad en alle bijhorende aspecten, zoals juridische zaken (contracten), ruimtelijke aspecten (bestemmingsplan), de exploitatiebegroting en financiering van het zwembad, communicatie en fiscale zaken. Bij de inrichting van de projectgroep is rekening gehouden met de benodigde expertise op deze gebieden.

2.3.6 Projectgroep

De projectgroep is verantwoordelijk voor:

- projectsecretariaat;
- Het actualiseren en toetsen van de financiële haalbaarheid;
- Het opstellen en uitwerken van het PvE, het ontwerp, het bestemmingsplan en bestek, binnen het budget;
- De uitwerking van “nul op de meter all-electric”/neutrale energievoorziening;
- Het opstellen van het communicatieplan;
- Het uitwerken van de strategie en voorbereiding van de aanbesteding;
- Het maken van de planning;
- Het opstellen van de aanbestedingsstukken selectiefase;
- Het uitvoeren van de selectiefase;
- Het opstellen van de aanbestedingsstukken voor de gunningfase;
- Het uitvoeren van de gunningfase, gunning en contractvorming;
- Verzorgt het bouwtoezicht;
- Voorbereiden van de exploitatie van het nieuwe zwembad;
- Opleveren van het zwembad aan de Stuurgroep.

In geval er geen gunning plaatsvindt omdat er geen gegadigden zijn dan wel niet binnen de gevraagde kaders geleverd kan worden, eindigt de opdracht voor de projectgroep en zal de gemeenteraad worden geïnformeerd.

2.3.7 Werkgroepen

Diverse werkgroepen zijn verantwoordelijk voor inhoudelijke/vakspecifieke inbreng en dagelijkse projectvoortgang. De samenstelling van de werkgroepen is gemengd en staat in directe relatie tot het directe (sub)aandachtsgebied. De werkgroepen leggen tussentijdse resultaten ter beoordeling voor aan de projectgroep. De projectleider participeert in de werkgroepen en zit deze voor.

Voorbeeld van werkgroepen;

- werkgroep aanbesteding en gunning
- werkgroep duurzaamheid
- werkgroep planologie en vergunningen/ communicatie omwonenden
- werkgroep exploitatie en participatie

Op elk onderdeel van de programmaonderwerpen is er een aantal belangrijke spelers waarmee één of meerdere aparte overlegmomenten nodig zijn. Deze belangrijke spelers kunnen ten dele al vertegenwoordigd zijn in de projectgroep of de werkgroepen. In overleg met de opdrachtgever wordt bepaald met welke personen, instellingen of groepen er bilaterale overlegmomenten zullen zijn. Uit efficiencyoverwegingen zal gekeken worden naar een zo groot mogelijke clustering van overleggen. Van elk bilateraal overlegmoment wordt schriftelijk verslag gedaan.

2.3.8 -klankbordgroep (nader te bepalen)

De overige gebruikers, potentiële gebruikers en een afvaardiging van de omwonenden vormen met elkaar een klankbordgroep die op geëigende momenten wordt geconsulteerd of geïnformeerd. De klankbordgroep komt samen onder voorzitterschap van de projectleider.

3.1 Inleiding

De projectorganisatie die benodigd is voor het realiseren van een nieuwe zwemvoorziening kent meerdere disciplines die op enig moment in het proces betrokken zijn.

De wijze waarop de beschikbaarheid van deze disciplines tot stand komen kan en zal op verschillende manieren vorm krijgen;

1. Binnen de gemeentelijke organisatie aanwezig en beschikbaar;
2. Inhuur aanvullende capaciteit voor de gemeentelijke organisatie (menskracht);
3. Inhuur van niet beschikbare expertise. (onderzoeken)

In dit hoofdstuk werken wij uit op welke wijze in de projectgroep kan worden voorzien in de benodigde expertise en welke kosten dat met zich meebrengt.

3.2 Intern aanwezige disciplines

Binnen de gemeente zijn de volgende disciplines aanwezig;

| |
|--------------------------|
| Financiën |
| Ruimtelijke Ordening |
| Openbare Ruimte |
| Riool/ water |
| Vergunningen |
| Juridische Zaken |
| Grondzaken |
| Maatschappelijke Zaken |
| Inkoop |
| Duurzaamheid |
| Sportzaken |
| gebouwenbeheer (bij PvE) |
| Communicatie |
| Participatie |
| Projectsecretariaat |

In de kick-offmeeting en in latere bilaterale afstemming is ons gebleken dat de benodigde capaciteit hier en daar ontbreekt, maar dat de betrokkenheid bij dit project groot is en dat elke hierboven genoemde discipline de interne eindverantwoordelijkheid kan en wil nemen. De deelname aan de projectgroep van elke discipline op de momenten waarop dit noodzakelijk is, is daarmee geborgd.

Vanwege de capaciteit bij Ruimtelijke Ontwikkeling, Openbare ruimte en Grondzaken dient er rekening gehouden te worden met externe inhuur. Een raming van de kosten is opgenomen bij de projectkosten.

3.2.1 Engineering civiele techniek, verkeer en groen.

De afdeling Openbare Ruimte vervult een controlerende en toetsende rol in het engineeringproces. Bij de paragraaf projectkosten is deze aanvullende capaciteit opgenomen.

De engineering civiele techniek, verkeer en groen bevat tenminste de volgende werkzaamheden:

- **Algemeen:**
 - Terrein inmeten incl. hoogte
 - Bestek en tekeningen
 - Directie en toezicht
 - Inschrijfleidraad
 - Aanbesteding
 - CAR verzekering
- **Bodem:**
 - Sonderingen
 - Zettingsberekeningen en voorbelasting
 - werkschrijving voorbelasting
 - Controle zakbakens (circa 6 maanden elke 14 dagen meten en verwerken)
- **Nutstracé**
 - Ontwerp / overleg nutsbedrijven
 - Aanvraag aansluitingen
- **Fietsontsluiting**
 - Ontwerp t/m DO
 - Onderzoek aansluiting via westrandplan
 - Bestek en tekeningen:
 - Kappen en herplanten bomen
 - Ontgraven tracé
 - Verlichting / meubilair
 - Constructie / asfalt
 - Dam / brug bij toegang
- Aanpassing voor veilige oversteek Vok Koomenweg
- **Ontsluiting Vok Koomenweg**
 - Ontwerp t/m DO
 - Dam / brug bij toegang
 - Constructie / asfalt
- **Secundaire (calamiteiten) ontsluiting**
 - Nog niet over gesproken, handreiking bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen
- **Parkeren auto / fiets / bus**
 - Circa 100 plaatsen auto
 - Stalling fietsen
 - Mogelijkheid laden elektrische auto / fiets
 - Bushalte?
- **Opstellen groenplan**
- **Afstemming met architect**
- **Beschoeiing**
 - Circa 250 meter
- **Riolering**
 - Inclusief berekeningen
 - Pompen / gemaal
- **OV plan (Openbare Verlichting)**
 - Lichtberekeningen
- **Waterberging / compensatie**

3.3 Aanvullende expertise; projectleiding en realisatieproces

3.3.1 Inleiding

Het realiseren van een maatschappelijke accommodatie – en een zwembad in het bijzonder – is een proces dat in vrijwel alle gevallen wordt uitbesteed. In de gemeente Medemblik is dit proces gestart met het aantrekken van een kwartiermaker die de projectorganisatie moet “neerzetten”.

De volgende stappen in het ontwikkel- en realisatieproject worden onderstaand beschreven. Deels zijn deze stappen al in gang gezet, zoals de geactualiseerde budget- en exploitatieramingen. De planning van deze realisatiefase hangt zeer nauw samen met de bestemmingsplan- en andere ruimtelijke procedures. We onderscheiden de volgende fasen:

- definitiefase;
- aanbestedingsfase;
- ontwikkelingsfase (DO-UO uitwerking);
- realisatiefase;
- nazorgfase.

Elke fase kent zijn eigen dynamiek waarbij het belangrijk is om de aanpak af te stemmen op de fase waarin het project zich bevindt. Projecten dienen gestructureerd en gefaseerd te worden aangepakt waardoor alle benodigde activiteiten van grof naar fijn in logische en beheersbare stappen worden verdeeld. De activiteiten die per fase nodig zijn worden in dit hoofdstuk kort beschreven.

3.3.2 Projectleiding

Het proces om te komen tot realisatie van een nieuw zwembad is een vak apart. Het definiëren, aanbesteden en ontwikkelen van een zwembad vergt specialistische kennis. Het gaat hierbij onder meer om politiek/bestuurlijke processen, procesmanagement, zwembadexploitaties, aanbestedingsmethoden, contractvorming etc

Voor de projectleider gaat het echter met name om het vermogen om samen te werken en om betrokkenen te laten samenwerken. Succesfactoren daarbij zijn:

- het tegelijkertijd kunnen hanteren van diverse perspectieven op de werkelijkheid, in samenhang met de verschillende belangen die een rol spelen;
- creativiteit in het verbinden van verschillende perspectieven in een gezamenlijke kijk op project en proces;
- het brengen van richting en perspectief in de ideeën, bewegingen en belangen van partijen;
- het kunnen toepassen van methoden en technieken voor complexe besluitvorming in een politiek bestuurlijk gevoelige omgeving;
- het behouden van de persoonlijke integriteit en visie in een voortdurend wisselend kader van inhoud en besluitvorming.

3.3.3 Projectsecretariaat

Bij complexe projecten met veel stakeholders is een terzake kundig projectsecretariaat essentieel. De projectleider zorgt voor het aanleveren van memo's, besprekingsverslagen, concepten en overig schriftelijk materiaal. Waar nodig worden bijeenkomsten genotuleerd. Het projectsecretariaat draagt vervolgens zorg voor:

- notuleren projectgroep, bouwteam en werkgroepvergaderingen;
- redigeren en lay-out;
- verspreiding;
- bijhouden adres- en contactgegevens;
- agendering;
- (digitale) archivering;
- bewaken deadlines en communicatiemomenten;
- overige bureauondersteuning.

3.3.4 Definitiefase

Tijdens de definitiefase worden de ruimtelijke kaders verder vastgelegd en wordt het functioneel en het technisch Programma van Eisen opgesteld. Het PvE vormt het belangrijkste basisdocument voor verdere uitwerking van het project. Hierin wordt vastgelegd waar het project aan moet voldoen en het is voor de opdrachtnemer het vertrekpunt op basis waarvan zij gaan ontwerpen.

3.3.5 Aanbestedingsfase

Vorbereiden en uitvoeren van de aanbesteding op basis van een niet-openbare Europese aanbesteding. Daarbij zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- het overleg en advies over de te hanteren aanbestedingsstrategie;
- het opstellen van de aanbestedingsplanning;
- het opstellen van de aanbestedingsstukken en UAV-gc contract;
- het uitvoeren van de aanbesteding.

3.3.6 Ontwikkelingsfase

In deze fase zal het project stapsgewijs uitgewerkt worden. Van het Voorlopig Ontwerp zoals ingediend tijdens de inschrijving tot aan een Definitief Ontwerp (DO) en vervolgens Uitvoeringsgereed Ontwerp (UO).

3.3.7 Realisatiefase

De werkzaamheden bestaan in algemene zin uit het er voor zorgen dat de gemeente hetgeen verkrijgt dat zij contractueel is overeengekomen. Daarbij gaat het om kwaliteit, planning en financiën maar uiteraard ook om een gestroomlijnd proces zodat de wijze van organisatie en informatievoorziening voor duidelijkheid en rust zorgt.

Meer specifiek gaat het om de volgende werkzaamheden:

- op reguliere basis bijwonen van de bouwvergaderingen;
- het op ad hoc basis overleg voeren met de bestuurlijke organisatie;
- afstemming met directievoerder en toezichthouder ter borging van deze werkzaamheden en de informatievoorziening over en weer;
- het contractmanagement van de diverse betrokken adviseurs;
- aansturing van de projectorganisatie;
- het bewaken van de planning en signaleren van afwijkingen.

3.3.8 Nazorgfase

Aan de nazorgfase dient reeds invulling gegeven te worden op het moment dat het zwembad zijn oplevering nadert. Dit dient in samenspraak tussen het bouwteam en de Stichting te gebeuren. Vooruitlopend op de oplevering dienen de volgende zaken voorbereid te worden:

- het intern vaststellen van personen die verantwoordelijk worden en aanspreekpunt worden tijdens het dagelijks gebruik van het gebouw;
- het op gestructureerde wijze betrekken van deze personen bij de aanloop naar de oplevering van het gebouw, zodat zij zich het gebouw en de uitgangspunten eigen kunnen maken. Hiertoe dienen bijeenkomsten georganiseerd te worden waarbij de benodigde informatie overgedragen wordt;
- het toezien op de door de bouwkundig aannemer en installateurs op te stellen geschreven instructies en het organiseren van de overdracht hiervan;
- het coördineren en controleren van de wettelijke verplichtingen die de gebruiker heeft om het gebouw te mogen gebruiken, zoals certificaten, energielabel en vergunningen.

3.4 Projectkosten

3.4.1 Aanvullende capaciteit, onderzoeken en interne urenraming

De geraamde kosten voor externe onderzoeken bedragen € 64.000,-. Vanwege de capaciteit bij Ruimtelijke Ontwikkeling, Openbare ruimte en Grondzaken dient er rekening gehouden te worden met externe inhuur. Ook voor de ambtelijke opdrachtgever dient er rekening te worden gehouden met externe capaciteit ter vervanging. De geraamde kosten hiervoor bedragen € 181.000,-.

| Discipline | Ambtelijke uren | Externe capaciteit | Kosten | Onderzoek | Kosten |
|---------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|--|--------------------|
| Financiën | 180 | | | Actualisatie investeringsraming | € 6.500,00 |
| | | | | fiscale toetsing/advies investering | € 20.000,00 |
| | | | | Afstemming Belastingdienst | |
| Ruimtelijke Ordening | | 500 | € 51.500,00 | Bestemmingsplanonderzoek | € 20.000,00 |
| | | | | Planschade onderzoek | € 5.000,00 |
| | | | | Quick-Scan Flora en Fauna | € 2.500,00 |
| | | | | Inrichtingsplan | |
| | | | | Milieukundige onderzoeken | |
| Openbare Ruimte | | 500 | € 60.000,00 | | |
| Riool / water | regulier | | | | |
| Vergunningen | regulier | | | | |
| Jurische Zaken | regulier | | | | |
| Grondzaken | | 192 | € 19.500,00 | Geotechnisch Onderzoek | € 3.000,00 |
| | | | | Gewasbeschermingsonderzoek | € 2.000,00 |
| | | | | Akoestisch Onderzoek | € 2.000,00 |
| Maatschappelijke Zaken en Sport | 320 | | | | |
| Inkoop | regulier | | | | |
| Duurzaamheid | 96 | afhankelijk van rb | | afhankelijk van rb | |
| Gebouwenbeheer | 92 | | | Onderzoek Bouwmaterialen en legionella | € 3.000,00 |
| Communicatie | 200 | | | | |
| Participatie | regulier | | | | |
| Ambtelijk Opdrachtgever | 360 | 500 | € 50.000,00 | | |
| Totaal | 1248 | 1692 | € 181.000,00 | | € 64.000,00 |

3.4.2 Projectleiding

Ten behoeve van de projectleiding en het projectsecretariaat dient gedurende de voorbereidingsperiode tot aan start bouw rekening te worden gehouden met een gemiddelde inzet van 16 uur per week gedurende 45 weken per jaar. Het projectsecretariaat is hierbij inbegrepen. Uitgaande van de initiële planning omvat dit de periode juni 2019- mei 2021. Na start bouw zal deze inzet in overleg nader worden bepaald. In deze raming gaan wij uit van gemiddeld 1 dag per week gedurende 45 weken. Indien deze inzet via bureau Brug blijft verlopen bedraagt het totaal benodigde budget € 275.000 excl. BTW, prijspeil 2019.

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | totaal |
|----------------|----------|-----------|----------|----------|------|-----------|
| Projectleiding | € 60.000 | € 100.000 | € 85.000 | € 30.000 | | € 275.000 |

3.4.3 Aanbestedings- en realisatieproces

Het betreft hier verschillende onderdelen van dit proces die afzonderlijk en gefaseerd in opdracht kunnen worden gegeven. Onderstaand zijn de hiervoor benodigde budgetten als raming opgenomen;

| uitwerken en begeleiden van ; | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | totaal |
|-------------------------------|------|----------|----------|----------|---------|-----------|
| Definitiefase (PvE) | | € 15.000 | | | | € 15.000 |
| Aanbestedingsfase | | € 30.000 | | | | € 30.000 |
| Ontwikkelingsfase | | | € 40.000 | | | € 40.000 |
| Realisatiefase | | | € 20.000 | € 20.000 | | € 40.000 |
| Nazorgfase | | | | € 10.000 | € 5.000 | € 15.000 |
| Onvoorzien | | | | | | € 15.000 |
| | | | | | | € 150.000 |

3.4.4 Totaaloverzicht

De totale projectkosten zoals die zijn opgenomen in de investeringsraming zijn onderstaand in een totaaloverzicht samengevat. Dit overzicht gaat uit van de initiële planning. Het is nooit uit te sluiten dat vertragingen kunnen leiden tot meer inzet van uren en/of meer werkzaamheden.

| Projectkosten | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | totaal |
|---------------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Projectleiding | € 60.000 | € 100.000 | € 85.000 | € 30.000 | | € 275.000 |
| aanvullende capaciteit gemeente | € 6.000 | € 62.500 | € 62.500 | € 50.000 | | € 181.000 |
| externe onderzoeken | € 20.000 | € 44.000 | | | | € 64.000 |
| | | | | | | € - |
| Definitiefase (PvE) | | € 15.000 | | | | € 15.000 |
| Aanbestedingsfase | | € 30.000 | | | | € 30.000 |
| Ontwikkelingsfase | | | € 40.000 | | | € 40.000 |
| Realisatiefase | | | € 20.000 | € 20.000 | | € 40.000 |
| Nazorgfase | | | | € 10.000 | € 5.000 | € 15.000 |
| Onvoorzien | | | | | | € 40.000 |
| TOTAAL | € 86.000 | € 251.500 | € 207.500 | € 110.000 | € 5.000 | € 700.000 |

Hoofdstuk 4

Planning

4.1 Tijdsplan wijziging bestemmingsplan

Deze planning kan met name worden beïnvloed door de voortgang van de wijziging van het bestemmingsplan. Daarin zijn allerlei vertragende factoren mogelijk aan de orde. Onderstaande weergave van de reguliere termijnen en de uitloop daarvan is samen met de afdeling Ruimtelijke Ordening opgesteld.

| Procedure Wijziging Bestemmingsplan | 2020 | | | | | | | | | | | | 2021 | | | | | | | | | | | | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------|------|-----|-----|-----|-----|------|---------|------|----|-----|-----|------|------|-----|-----|-----|------|-----|-------|------|----|-----|-----|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|------|----|-----|-----|------|--|--|--|--|--|--|
| | juni | juli | aug | sep | okt | nov | dece | januari | febr | ma | apr | mei | juni | juli | aug | sep | okt | nove | dec | janua | febr | ma | apr | mei | juni | juli | aug | sep | okt | nov | dec | janua | febr | ma | apr | mei | juni | | | | | | |
| Vooronderzoek , inrichtingsplan en afstemming | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Aanmelden Provincie / vooroverleg provincie (ARO?) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Afstemming Regio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Geotechnisch onderzoek | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Inrichtingsplan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - watercompensatie Hoogheemraadschap | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Melden archeologische dienst | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Melding Omgevingsdienst (geur- en milieuhinder) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Verkeersplan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Voorbereiding Voorontwerp Bestemmingsplan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Voorontwerp Bestemmingsplan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bestuurlijke besluitvorming, vrijgave voor inspraak | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ter inzage legging Voorontwerp Bestemmingsplan (inspraak en vooroverleg) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Opstellen reactienota | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Behandeling Bestemmingsplan en inspraakreacties (College B & W) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ter inzage legging Ontwerp Bestemmingsplan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Opstellen nota zienswijzen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vaststellen Bestemmingsplan door Raad | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Inwerkingtreding bestemmingsplan, tenzij beroep/vovo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

4.2 Tijdsfad bouw

Een planning van de bouw is uiteraard mede afhankelijk van diverse besluitvormingsmomenten en de bestemmingsplanprocedure, maar onderstaand zijn ook hier de reguliere termijnen weergegeven. Daarbij is het met name van belang of de voorbereidende werkzaamheden zoals de aanbesteding zelf al kunnen starten onder voorbehoud goedkeuring raad en wijziging bestemmingsplan. De mogelijke start bouw en vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad overlappen elkaar namelijk enige maanden.

| | 2019 | | | 2020 | | | | | | | 2021 | | | | | | | 2022 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------|------|-----|------|-----|-----|------|---------|------|----|------|-----|------|------|-----|-----|-----|------|-----|-------|------|----|-----|-----|------|------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|------|----|-----|-----|------|---------|----------|
| Realisatieproject Zwembad Wervershoof | juni | juli | aug | sep | okt | nov | dece | januari | febr | ma | apr | mei | juni | juli | aug | sep | okt | nove | dec | janua | febr | ma | apr | mei | juni | juli | aug | sep | okt | nov | dec | janua | febr | ma | apr | mei | juni | decembe | |
| Kwartiermaken/projectleiding | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Besluitvorming B & W | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Besluitvorming Raad | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Procedure wijziging Bestemmingsplan | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Inrichting en Opstart Projectteam | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aanbesteding | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Definitiefase | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Besluitvorming | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Selectiefase Aanbesteding | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gunningsfase Aanbesteding (incl. VO) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Contractvorming | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ontwikkelingsfase (nadere uitwerking ontwerp) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Start Bouw | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | dec-22 |
| Start Exploitatie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1-1-2023 |

Inhoudsopgave

| | | |
|--------------------|--|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Investeringsraming 3-badenconcept | 19 |
| 1.1 | Inleiding | 19 |
| 1.2 | Investeringsraming van november 2018 naar september 2020 | 19 |
| Hoofdstuk 2 | Exploitatiebegroting 3-badenconcept | 22 |
| 2.1 | Inleiding | 22 |
| 2.2 | Bezoek en baten | 23 |
| 2.3 | Conclusie exploitatie | 27 |
| 2.4 | Resumé investering en exploitatie | 27 |
| Hoofdstuk 3 | Investeringsraming 2-badenconcept | 28 |
| 1.1 | Inleiding | 28 |
| 1.2 | Aangepaste configuratie | 28 |
| 1.3 | Investeringsraming prijspeil september 2020 | 29 |
| Hoofdstuk 4 | Exploitatiebegroting 2-badenconcept | 31 |
| 2.1 | Inleiding | 31 |
| 2.2 | Bezoek en baten | 31 |
| 2.3 | Resumé | 34 |

1.1 Inleiding

In deze notitie worden de investerings- en exploitatieramingen zoals die door de raad zijn vastgesteld geactualiseerd naar prijspeil augustus 2019 en het te verwachten prijspeil in september 2020. Deze worden vervolgens vertaald naar de jaarlasten, mede gebaseerd op de bezoek- en exploitatieontwikkeling van zwembad De Zeehoek in 2017 en 2018 en de exploitatieperspectieven.

1.2 Investeringsraming van november 2018 naar september 2020

1.2.1 November 2018

De aan de raad voorgelegde investeringsraming voor de bouw van het zwembad was opgenomen in de rapportage “een MFA in Wervershoof?”.

De Gemeenteraad van Medemblik besloot op 1 november 2018 het volgende:

“Te kiezen voor de bouw van een solitair zwembad, met een maximale investering van € 12.000.000, -, met als uitgangspunt “nul op de meter”

Het nieuwe zwembad moet op hoofdlijnen voldoen aan:

- Wet- en regelgeving, normeringen etc., zowel vanuit bouw, sport als andere van toepassing zijnde/verklaarde normen;
- Fiscale regelgeving (i.v.m. SPUK-regeling);
- Eisen vanuit eventuele subsidieverstrekkers.

Verder wordt de ‘nul op de meter’ variant als uitgangspunt gehanteerd. Dit is de meest duurzame en ambitieuze variant van het zwembad. Hierbij is een energie neutrale voorziening (all-electric) het uitgangspunt, mogelijk met gebruikmaking van restwarmte van de RWZI.

1.2.2 Actualisatie

De raming uit het raadsvoorstel is onderstaand geactualiseerd naar prijspeil september 2020.

| Ex btw | bouwkosten zwembad | | |
|----------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| | | | |
| | prijspeil 4-2019 | prijspeil 9-2020 | verschil |
| bouwkosten | € 7.150.000 | € 7.298.000 | € 148.000 |
| meerprijs 0 op de meter | € 1.072.500 | € 1.144.000 | € 71.500 |
| inrichtingen | € 330.000 | € 343.000 | € 13.000 |
| architect/engineering | € 493.900 | € 805.000 | € 311.100 |
| projectkosten | € 1.100.000 | € 700.000 | -€ 400.000 |
| leges | € 243.100 | € 260.000 | € 16.900 |
| aansluitkosten | € 82.500 | € 78.000 | -€ 4.500 |
| infrakosten | € 1.040.000 | € 990.000 | -€ 50.000 |
| <i>voorbelasting grond</i> | € - | € 250.000 | € 250.000 |
| <i>bouwrijp maken</i> | € - | € 130.000 | € 130.000 |
| <i>parkeerplaatsen</i> | € - | € 250.000 | € 250.000 |
| <i>brugduiker</i> | € - | € 80.000 | € 80.000 |
| <i>watercompensatie</i> | € - | € 150.000 | € 150.000 |
| <i>groenvoorzieningen</i> | € - | € 130.000 | € 130.000 |
| grondkosten | € 500.000 | € 500.000 | € 0 |
| onvoorzien | € 1.517.000 | € 1.300.000 | -€ 217.000 |
| | | | |
| | | | |
| TOTAAL | € 13.529.000 | € 13.418.000 | -€ 111.000 |

1.2.3 Toelichting

- De grote stijging van de bouwkosten vanaf begin 2018, waarmee in het raadsvoorstel al met 10% rekening was gehouden vlakt weliswaar af, maar we houden toch nog rekening met een stijging van ca. 3% naar september 2020. De bijkomende kosten zoals architect- en projectkosten zijn nu concreter geraamd, mede gebaseerd op de adviseurskosten en engineering van de marktpartij, aanvullende capaciteitsbehoefte binnen de gemeentelijke organisatie, onderzoekskosten en de externe begeleidingskosten van het realisatietraject.
- Ook de kosten van de infrastructuur zijn concreter geraamd, maar nog deels gebaseerd op stelposten. Met name de eventuele noodzaak om voorbelasting toe te passen is nog onderwerp van onderzoek. Tegen het einde van september is hierover meer duidelijkheid.
- Het onvoorzien van 15% is teruggebracht naar 10%, hetgeen beter past bij de mogelijke risico's van budgettaire overschrijdingen.

1.2.4 Jaarlasten

afschrijving

De raad heeft € 12.000.000 beschikbaar gesteld voor de bouw van het zwembad; € 500.000 voor de grond (geen afschrijving) en € 11.500.000 voor de opstal (€ 287.500 afschrijving).

rente

De Stichting Zeehoek moet de aankoop van het zwembad van de gemeente maatschappelijk financieren vanuit de markt. In het raadsvoorstel is rekening gehouden met een rentepercentage van 1,5 % (met gemeentegarantie). Uitgegaan is van een rentepercentage van 1,5% voor 40 jaar. Dan bedraagt de rentelast in jaar 1 € 180.000.

totale jaarlasten

Hier is in de gemeentebegroting rekening mee gehouden. Het totale budget aan jaarlasten bedraagt derhalve € 467.500. Totaal rente en afschrijving

De geactualiseerde investeringsraming bedraagt € 13.418.000 minus de grond en de projectkosten/inhuur is € 12.218.000. De projectkosten/inhuur horen wel in het budget maar worden in één keer afgeschreven.

De afschrijving hiervan bedraagt € 305.500

de rentelast in jaar 1 bedraagt €183.500.

De totale jaarlasten tezamen bedragen € 489.000, een verschil dat op jaarbasis € 21.500 hoger is dan het beschikbare budget.

Inmiddels is ook de rente aan verandering onderhevig. Na recente consultatie van een gespecialiseerd bureau voor maatschappelijke financiering blijkt dat een rentepercentage van 1% op dit moment haalbaar is. Daarmee zouden de rentelasten met € 60.000 per jaar dalen ten opzichte van de rentelast waar we nu van uitgaan.

1.2.5 Fiscaliteit

Indien de constructie wordt gekozen dat de gemeente als bouwheer optreedt dan is veiliggesteld dat de Gemeente de BTW kan verrekenen. Indien het gerealiseerde gebouw met BTW belast wordt doorgeleverd aan de Stichting Zeehoek, dan kan de Stichting de BTW via de BOSA-regeling terug vragen. De teruggave bedraagt 20% van de investering inclusief BTW en is daarmee ruim € 400.000 hoger dan de betaalde BTW. Deze extra teruggave kan in principe worden verrekend met de kapitaallasten die met € 16.000 afnemen.

Deze constructie moet fiscaal goed worden afgehecht om tegenvallers te voorkomen.

1.2.6 Resumé

De totale kosten van realisatie nemen iets af ten opzichte van de raming van april 2019, met name als gevolg van een afname van de geraamde projectkosten en het terugbrengen van het onvoorzien van 15 % naar 10%.

Dit betekent een toename van de geprognostiseerde jaarlasten met € 21.500, - .

Via de BOSA-regeling zouden deze extra kosten nog met € 16.000 kunnen worden verlaagd.

In de opzet is nog geen rekening gehouden met subsidies op duurzaamheid (SDE+) en 15% duurzaamheidssubsidie via de BOSA), omdat de verkrijging van met name de SDE+ subsidie nooit helemaal op voorhand is zeker te stellen.

2.1 Inleiding

Het Medemblikse zwembad zal geëxploiteerd worden door Stichting De Zeehoek. Deze stichting exploiteert het huidige zwembad in Wervershoof ruim 30 jaar en is de vaste partner van de gemeente. De exploitatiebegroting zoals deze is beschreven in voorgaande rapporten (Zeehoek II en Zeehoek III) is geanalyseerd, geactualiseerd en op enkele punten aangepast.

Voorzieningenaanbod

De Zeehoek is een kleinschalig zwembad met de volgende voorzieningen:

- Een 'sportbad' van 18 x 7,5 meter met een aflopende bodem;
- Een ondiep bad van 64 m²;
- Een wildwaterkreek van 30 m²;
- Een uitzwembassin van 50 m²;
- Een peuterbad van 23 m²;
- Een whirlpool;
- Een glijbaan;
- Een horecavoorziening.

In tegenstelling tot in de meeste zwembaden is het sportbad kleiner dan het gebruikelijk 25-meter wedstrijdbad. Daarnaast beschikt het bad niet over een beweegbare bodem. Tevens beschikt De Zeehoek niet over twee volwaardige bassins. Daardoor is het niet mogelijk om een bassin met kouder en een bassin met warmer wat te creëren. Deze factoren beperken de exploitatiemogelijkheden van het zwembad. Mede daarom wordt voor het nieuwe zwembad van het volgende voorzieningenaanbod uitgegaan:

- Een wedstrijdbad van 25 x 15,4 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem en een diepte van 2,00 meter;
- Een doelgroepen-/therapiebad van 20 x 10 meter met een volledig beweegbare bodem van 0,00 tot 2,00 meter;
- Een peuter-/kleuterbad c.q. waterspeeltuin van circa 40 m² met diverse speelelementen en een diepte van 0,15 tot 0,40 meter;
- Een horecavoorziening met een droog en een nat gedeelte;
- De gebruikelijke aanvullende voorzieningen, zoals kleed- en doucheruimtes, sanitaire voorzieningen, een personeelsruimte en kantoorruimte.

Ten opzichte van de huidige situatie is het nieuwe bad aanzienlijk groter en beschikt het over meerdere volwaardige bassins. Daardoor kan in het wedstrijdbad een lagere watertemperatuur worden gehanteerd dan in het doelgroepen-/therapiebad en worden de exploitatiemogelijkheden sterk vergroot.

2.2 Bezoek en baten

2.2.1 Huidig bezoek en raming nieuwbouw

Een zwembad drijft op z'n bezoekers. Het is daarom raadzaam om kritisch te kijken naar de bezoekersramingen voor de eerste exploitatiejaren van het nieuwe zwembad. Bij het maken van deze ramingen is nog uitgegaan van de bezoekersaantallen van 2016. In onderstaande tabel 2.1 zijn de bezoekersaantallen van de afgelopen 3 exploitatiejaren weergegeven. Te zien is dat er een lichte trend gaande is naar minder bezoekers, maar dat er bij doelgroepen sprake is van een redelijk stabiel patroon. Onder overige bezoekers valt o.a. de incidentele huur van scholen en verenigingen.

De bezoekcijfers van het leszwemmen in 2018 lijken niet aan te sluiten bij de jaren daarvoor. Tot en met 2017 werden bezoeken in het zwemdiploma A-programma namelijk dubbel geteld. (Voorheen 2 x een half uur per week en nu 1 x per week een uur). Voor 2018 hebben we nu het juiste aantal zwemlessers (in uurslessen) weergegeven.

| bezoek De Zeehoek | 2016 | 2017 | 2018 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|
| recreatief zwemmen | 27.207 | 23.088 | 21.637 |
| doelgroepen | 14.620 | 15.365 | 14.431 |
| instructie | 37.801 | 35.404 | 22.133 |
| overige | 765 | 3.929 | 6.200 |
| totaal | 80.393 | 77.786 | 64.401 |

Tabel 2.1 Bezoekersaantallen Zwembad De Zeehoek

De demografische ontwikkelingen hebben de Stichting ertoe gezet in te zetten op doelgroepen zwemmen. Er zijn vaste groepen Aquafit en sinds 2017 organiseert De Zeehoek floatfit, wat volgens de exploitant een groot succes is. Het investeren en innoveren in doelgroepen wordt doorgezet in de plannen voor het nieuwe zwembad. Vanwege de uitbreiding van het aantal bassins is het mogelijk meer(dere) groepen tegelijk te laten zwemmen/sporten en meer zwemlesgroepjes tegelijk te laten lessen. In tabel 2.2 is de bezoekersraming van de eerste 4 exploitatiejaren van het nieuwe zwembad weergegeven zoals deze in de rapportage van 2018 is opgenomen.

| bezoek nieuwbouw | jaar 1 | jaar 2 | jaar 3 | jaar 4 e.v. |
|--------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| recreatief zwemmen | 31.476 | 34.624 | 38.086 | 41.895 |
| doelgroepen | 24.960 | 28.520 | 34.840 | 46.680 |
| - mbvo/fifty fit | 4.800 | 6.000 | 7.800 | 13.600 |
| - aquasport | 19.520 | 21.560 | 25.760 | 31.160 |
| - reuma | 640 | 960 | 1.280 | 1.920 |
| les zwemmen | 22.800 | 25.200 | 28.400 | 31.200 |
| totaal | 79.236 | 88.344 | 101.326 | 119.775 |

Tabel 2.2 Bezoekers nieuwbouw De Zeehoek

2.2.2 Actualisatie raming

In algemene zin hangt het bezoekersaantal van een zwembad samen met onder andere:

- Het voorzieningenaanbod;
- De concurrentie van zwemvoorzieningen in de omgeving;
- Het aantal inwoners dat binnen circa 15 autominuten van het bad woonachtig is;
- De tarieven;
- Factoren als klantvriendelijkheid, kwaliteit van het personeel en hygiëne.

Het nieuwe zwembad bevat geen recreatieve ‘toeters en bellen’, maar is een functioneel en volwaardig zwembad, dat vooral op zwemlessen, doelgroepactiviteiten en banen zwemmen is gericht. Het is ook geschikt voor verhuur aan zwemverenigingen, alleen zijn die er in de bestaande situatie niet. Uiteraard kan er ook vrij worden gezwommen, maar daarvoor zijn – behoudens de waterspeeltuin voor de jongste bezoekers – geen specifieke faciliteiten aanwezig. Dat is ook een bewuste keuze geweest, mede gezien het feit dat een dergelijk aanbod al onder meer in Medemblik (Zuiderzee), Hoorn (De Waterhoorn) en Enkhuizen (Enkhuizerzand) aanwezig is. Naast deze baden zijn voor de concurrentiepositie van het nieuwe zwembad in de gemeente Medemblik onder meer De Kloet in Grootebroek en diverse zwemscholen van belang.

De gemeente Medemblik heeft ruim 44.000 inwoners. Gezien de uitgestrekte vorm van de gemeente is het beoogde zwembad in Wervershoof echter niet voor alle inwoners van de gemeente binnen 15 minuten per auto bereikbaar. Daar staat tegenover, dat het dat wel is voor sommige inwoners van de gemeenten Drechterland en Stede Broec. Uit informatie van de gemeente Medemblik blijkt, dat er ruim 67.000 inwoners binnen 15 autominuten vanaf het nieuwe zwembad woonachtig zijn. Zoals zojuist is aangegeven, zijn er in en om de gemeente Medemblik diverse andere overdekte zwembaden aanwezig. Dat betekent dat voor een aanzienlijk deel van de vermelde 67.000 inwoners het nieuwe zwembad in Wervershoof niet het dichtstbijzijnde ‘reguliere’ overdekte zwembad is. Dat is namelijk slechts voor circa 21.000 inwoners het geval. Op basis hiervan wordt het primaire verzorgingsgebied van het nieuwe zwembad op circa 30.000 inwoners geraamd, al zal de exploitant daarvoor wel een inspanning moeten leveren.

Op basis van deze omvang van het verzorgingsgebied, het voorzieningenaanbod van het nieuwe bad, de in de omgeving aanwezige voorzieningen en het bezoek van het huidige bad wordt het optimale bezoek voor het nieuwe bad als volgt geraamd:

| | |
|--------------------|---------------|
| recreatief zwemmen | 42.000 |
| doelgroepen | 24.000 |
| les zwemmen | 27.000 |
| totaal | 93.000 |

Hierbij is rekening gehouden met het landelijke gemiddelde animocijfer voor overdekte zwembaden. Dat is circa 4,0. Door het ontbreken van schoolzwemmen en (structurele) verhuur aan zwemverenigingen is dat in dit geval echter niet haalbaar. In dit geval wordt uitgegaan van een animocijfer van 3,1, dat als volgt is opgebouwd:

- Recreatief zwemmen: 1,4
- Doelgroepen: 0,8
- Les zwemmen: 0,9

Het animocijfer voor recreatief zwemmen is passend voor een zwembad zonder specifieke recreatieve voorzieningen als een recreatiebassin of een glijbaan. Bij het recreatief zwemmen is ook de categorie banenzwemmen, een snel groeiende groep deelnemers.

Zoals uit de volgende tabel blijkt, is ten opzichte van het bezoek van het huidige bad sprake van ongeveer een verdubbeling van het recreatieve bezoek/banenzwemmers, maar door de uitbreiding van het voorzieningenaanbod is dat haalbaar. In die zin wordt ook aangesloten bij de geraamde bezoekcijfer voor jaar 4 en verder.

Voor doelgroepen is het animocijfer weliswaar wat hoger dan het landelijke gemiddelde in overdekte zwembaden (0,6), maar met het oog op de uitbreiding van het voorzieningenaanbod voor deze activiteiten en de verwachte toename van het aantal senioren in de gemeente is dat haalbaar. Dat betekent dat wordt aangesloten bij de voor het eerste jaar geraamde bezoek, maar niet bij de stijging die zij daarna voorziet. Het verzorgingsgebied is daarvoor simpelweg niet groot genoeg. Ook in vergelijking met het bezoek van het huidige bad zou dat een zeer sterke toename betekenen.

Voor les zwemmen is het animocijfer vrijwel gelijk aan het landelijk gemiddelde, maar toch is sprake van een ambitieuze raming. De lessen voor het A-diploma duren namelijk 60 minuten, terwijl in sommige andere zwembaden lessen van 45 minuten, of zelfs van 30 minuten worden aangeboden. Dat heeft een negatief effect op het aantal bezoeken, terwijl de lestijd wel gelijk kan zijn (1x60 = 2x30).

Er dient overigens rekening mee te worden gehouden dat het optimale bezoek van 93.000 niet in het eerste volledige exploitatiejaar wordt gerealiseerd.

| | DenP optimum | rapportage jaar 1 | rapportage jaar 4 | bezoek 2018 |
|--------------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------|
| recreatief zwemmen | 42.000 | 31.476 | 41.895 | 21.637 |
| doelgroepen | 24.000 | 24.960 | 46.680 | 14.431 |
| les zwemmen | 27.000 | 22.800 | 31.200 | 22.133 |
| totaal | 93.000 | 79.236 | 119.775 | 58.201 |

¹²

¹ Het bezoek van les zwemmen in 2018 is gecorrigeerd. In de officiële cijfers wordt het bezoek van zwemmers voor het A-diploma namelijk dubbel geteld. Dat scheelt ruim 12.000 bezoeken per jaar.

² Uit het oogpunt van overzichtelijkheid is bij de bezoekcijfers van 2018 het overige bezoek buiten beschouwing gelaten.

2.2.3 Exploitatieraming nieuwbouw

Deze paragraaf bevat de bijgestelde exploitatieraming voor het nieuwe zwembad. Tevens is daarin ter vergelijking de begroting zoals opgenomen in de rapportage van oktober 2018 voor jaar 1 en jaar 4 opgenomen. Anders dan in de meerjarenbegroting is in deze raming van een vast prijspeil uitgegaan. Er is derhalve geen sprake van indexering van tarieven en kosten. Beide begrotingen zijn exclusief BTW.

Baten

Op basis van de huidige tarieven en de uitbreiding van het voorzieningenaanbod (vooral relevant voor recreatief zwemmen) is van de volgende gemiddelde omzet per bezoek uitgegaan:

- Recreatief zwemmen: € 3,25
- Doelgroepen: € 6,25
- Les zwemmen: € 8,00

Voor de horecaomzet wordt uitgegaan van € 0,50 per bezoek.

De overige baten betreffen onder andere de omzet van het diplomazwemmen, magneetpassen, verjaardagsarrangementen en de verhuur van kluisjes.

Lasten

Voor de personeelslasten is uitgegaan van een gemiddelde van € 47.700,- per fte en 1 fte per 10.000 bezoeken. De gemiddelde kosten zijn op de bestaande situatie gebaseerd. De personele inzet is wat hoger dan het landelijk gemiddelde voor overdekte zwembaden van circa 12.000, maar dat heeft mede met het geraamde bezoek te maken. Dat is namelijk wat laag ten opzichte van de omvang van het zwemwateraanbod. Met andere woorden: het bad is wat aan de grote kant voor het bezoek. Dat leidt tot een minder efficiënte bezetting. Desalniettemin zal de openstelling aan het aantal bezoeken moeten worden aangepast. Te veel uren waarop er bijna geen bezoek is, maken de exploitatie immers onnodig duur. Vandaar dat nu van een efficiënte openstelling is uitgegaan. Daarnaast is de verhouding tussen de netto en bruto personeelsuren hoger dan de in de rapportage gehanteerde 70%. Dat percentage is namelijk lager dan gebruikelijk. Dat de totale personeelskosten toch hoger zijn, komt doordat eerder van lage gemiddelde personeelskosten per fte is uitgegaan.

De energielasten zijn gebaseerd op een gasloos en (bijna) energieneutraal zwembad, alsmede de gebruikelijke watertemperaturen in de bassins waaruit het zwembad bestaat. Daarmee zijn de kosten lager dan eerder begroot.

De onderhoudskosten betreffen het dagelijks en het groot onderhoud. Uitgaande van stichtingskosten van circa € 12 miljoen (exclusief de kosten voor de aankoop van de grond) en bouwkosten van circa € 8,9 miljoen zijn de totale onderhoudskosten op 2,5% van de bouwkosten geraamd. Daarmee zijn de kosten iets hoger dan begroot.

De verkoopkosten zijn op de cijfers van soortgelijke zwembaden gebaseerd, waarbij rekening is gehouden met wat extra budget voor het 'in de markt zetten' van het bad. De kosten zijn lager dan dat eerder begroot, maar dat komt ook doordat daarin kosten voor een vijfjaarlijkse upgrade van het bad zijn opgenomen.

De algemene kosten bestaan onder andere uit administratie, advies, bestuur, assurantiepremie, abonnementen, contributies en accountant. De kosten zijn op die van soortgelijke zwembaden gebaseerd en gelijk aan de huidige situatie in zwembad de Zeehoek.

Exploitatieraming nieuwbouw

| NIEUWBOUW ZWEMBAD WERVERSHOOF | | | |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
| | DenP | rapport jaar 1 | rapport jaar 4 |
| baten | | | |
| recreatief zwemmen | 136.500 | 99.976 | 142.597 |
| doelgroepen | 150.000 | 188.225 | 352.909 |
| les zwemmen | 216.000 | 179.002 | 266.761 |
| horeca | 46.500 | 23.607 | 31.421 |
| overig | 14.000 | 13.409 | 14.230 |
| totaal | 563.000 | 504.219 | 807.917 |
| lasten | | | |
| personeel | 443.610 | 357.528 | 426.701 |
| energie | 95.000 | 120.000 | 129.227 |
| onderhoud | 222.500 | 200.000 | 215.378 |
| verkoop | 35.000 | 61.000 | 52.242 |
| algemeen | 75.000 | 93.211 | 113.624 |
| totaal | 871.110 | 831.739 | 937.172 |
| resultaat | -308.110 | -327.520 | -129.255 |

2.3 Conclusie exploitatie

Exclusief de kapitaallasten leidt de raming tot een (ambitieuze) resultaat, dat vergelijkbaar is met dat in jaar 1 van de begroting in de rapportage van 2018. Het verschil met de begroting vanaf jaar 4 is echter zeer groot. De 4^e jaarsbegroting achten wij onhaalbaar.

Er dient in het eerste volledige exploitatiejaar rekening te worden gehouden met enig aanloopverlies. Het optimum aan bezoek zal dan nog niet geheel worden gehaald.

Ten opzichte van de momenteel beschikbare middelen van € 275.000 is dit een stijging met € 33.000.

2.4 Resumé investering en exploitatie

Samen met de € 21.500 stijging van de kapitaallasten wordt het jaarlijks beschikbare budget met € 54.500 overschreden (€ 33.000 + € 21.500).

Inmiddels is echter ook de rente aan verandering onderhevig. Na recente consultatie van een gespecialiseerd bureau voor maatschappelijke financiering blijkt dat op dit moment een rentepercentage van 1% wordt aangeboden. Daarmee zouden de rentelasten met € 60.000 per jaar dalen ten opzichte van de € 183.000 bij 1,5%.

Hoewel de geactualiseerde investering niet binnen het beschikbaar gestelde budget is, komen de jaarlasten dan wel binnen het beschikbare budget uit.

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de investerings- en exploitatieramingen opgesteld op basis van het door de raad beschikbaar gestelde budget van € 12.000.000.

Het binnen budget brengen van de investering wordt bewerkstelligd door de configuratie van het nieuw te bouwen zwembad aan te passen. De investeringslasten worden vervolgens weer vertaald naar de jaarlasten, mede gebaseerd op de bezoek- en exploitatieontwikkeling van zwembad De Zeehoek in 2017 en 2018 en de exploitatieperspectieven van de aangepaste configuratie.

3.2 Aangepaste configuratie

Om binnen de financiële kaders te komen moet er een besparing op de investeringslasten worden gevonden van minimaal € 1.400.000. Hiertoe zijn verschillende opties bekeken en becijferd;

- Beperking duurzaamheidsmaatregelen;
Het niet uitvoeren van "0 op de meter" levert een besparing op in kapitaallasten van € 45.000. Echter, deze besparing gaat goeddeels teniet door hogere energielasten.
- Versobering materialisatie;
Een uiterst sobere uitvoering van de zwembadconfiguratie levert een beperkte besparing op van een paar honderdduizend Euro. Onvoldoende om binnen de kaders te komen en wellicht zelfs leidend tot een slechtere exploitatie.
- Onvoorzien weglaten;
Dit geeft een reële kans op fors meerwerk tijdens de bouw en is sterk af te raden.
- Bezuinigingstaakstelling exploitatie;
Reëel risico op verarming aanbod en kwaliteit en een (zeer) beperkt te behalen resultaat.
- Weglaten peuterbad;
Dit levert een besparing op van ca. € 550.000 en zal een negatieve invloed hebben op het recreatieve bezoek.
- Een 5-baans wedstrijdbad in plaats van een 6-baansbad;
Dit levert een besparing op van enkele honderdduizenden Euro's.
- Kleinere zwembadconfiguratie;
Om te komen tot de vereiste besparing van minimaal 1,4 miljoen op de bouwkosten is een radicale ingreep in de configuratie nodig. Dat betekent dat het doelgroepen/instructiebad dan vervalft. Qua bezoek en activiteiten is deze aanpassing haalbaar, maar deze configuratie is minder aantrekkelijk en minder flexibel met name vanwege de watertemperatuur. Er zal 1 à 2 dagen per week een speciale warmwaterdag

moeten worden aangeboden om alle doelgroepen te kunnen bedienen. 5 dagen van 28 à 29 graden en 2 dagen van 31 à 32 graden. Het te verwachten bezoek zal hierdoor met ca. 14% dalen.

De aldus aangepaste configuratie ziet er dan als volgt uit;

- Een bassin van 25 x 15,4 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem en een diepte van 2,00 meter;
- Een peuter-/kleuterbad c.q. waterspeeltuin van circa 40 m² met diverse speelelementen en een diepte van 0,15 tot 0,40 meter;
- Een horecavoorziening met een droog en een nat gedeelte;
- De gebruikelijke aanvullende voorzieningen, zoals kleed- en doucheruimtes, sanitaire voorzieningen, een personeelsruimte en kantooruimte.

Verder wordt de 'nul op de meter' variant als uitgangspunt gehanteerd. Dit is de meest duurzame en ambitieuze variant van het zwembad. Hierbij is een energie neutrale voorziening (all-electric) het uitgangspunt.

3.3 Investeringsraming prijspeil september 2020

De nieuwe investeringsraming op basis van de aangepaste configuratie valt binnen de beschikbare € 1.200.000 uit het raadsbesluit van november 2018.

| Ex btw | | | |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| | 3-badenconcept | 2-badenconcept | |
| | prijspeil 9-2020 | prijspeil 9-2020 | verschil |
| bouwkosten | € 7.298.000 | € 6.450.000 | -€ 848.000 |
| meerprijs 0 op de meter | € 1.144.000 | € 850.000 | -€ 294.000 |
| inrichtingen | € 343.000 | € 300.000 | -€ 43.000 |
| architect/engineering | € 805.000 | € 725.000 | -€ 80.000 |
| projectkosten | € 700.000 | € 700.000 | |
| leges | € 260.000 | € 225.000 | -€ 35.000 |
| aansluitkosten | € 78.000 | € 78.000 | |
| infrakosten | € 990.000 | € 905.000 | -€ 85.000 |
| <i>voorbelasting grond</i> | € 250.000 | € 225.000 | -€ 25.000 |
| <i>bouwrijp maken</i> | € 130.000 | € 120.000 | -€ 10.000 |
| <i>parkeerplaatsen</i> | € 250.000 | € 200.000 | -€ 50.000 |
| <i>brugduiker</i> | € 80.000 | € 80.000 | |
| <i>watercompensatie</i> | € 150.000 | € 150.000 | |
| <i>groenvoorzieningen</i> | € 130.000 | € 130.000 | |
| grondkosten | € 500.000 | € 500.000 | |
| onvoorzien | € 1.300.000 | € 917.000 | -€ 383.000 |
| | | | |
| | | | |
| TOTAAL | € 13.418.000 | € 11.650.000 | -€ 1.768.000 |

3.3.1 Toelichting

- De bouwkosten en de meerkosten 0 op de meter nemen samen af met ca. € 1.100.000 en zijn gebaseerd op prijspeil september 2020.
- De overige kosten zijn naar rato vertaald.
- Ook de kosten van de infrastructuur zijn waar nodig aangepast, maar nog deels gebaseerd op stelposten. Met name de eventuele noodzaak om voorbelasting toe te passen is nog onderwerp van onderzoek. Tegen het einde van september is hierover meer duidelijkheid.
- Het onvoorzien is gelijk gebleven op ca. 10% van de kosten.

3.3.2 Jaarlasten

De raming voor de bouw van het zwembad binnen budget bedraagt € 11.650.000 minus de grond en de projectkosten/inhuur is € 10.450.000.

Als de Stichting Zeehoek de aankoop van het zwembad van de gemeente maatschappelijk moet financieren vanuit de markt moet op dit moment rekening worden gehouden met 1,5 % (met gemeentegarantie).

Uitgegaan is van een rentepercentage van 1,5% voor 40 jaar. Dan bedraagt de rentelast in jaar 1 € 156.750.

Totaal rente en afschrijving bedragen € 261.250 + € 156.750 = € 418.000.

De projectkosten/inhuur horen wel in het budget maar worden in één keer afgeschreven; eenmalig € 700.000.

3.3.3 Fiscaliteit

Indien de constructie wordt gekozen dat de gemeente als bouwheer optreedt dan is veiliggesteld dat de Gemeente de BTW kan verrekenen. Indien het gerealiseerde gebouw met BTW belast wordt doorgeleverd aan de Stichting Zeehoek, dan kan de Stichting de BTW via de BOSA-regeling terugvragen. De teruggave bedraagt 20% van de investering inclusief BTW en is daarmee een kleine € 300.000 hoger dan de betaalde BTW. Deze extra teruggave kan in principe worden verrekend met de kapitaallasten die met ca. € 10.000 afnemen. Deze constructie moet fiscaal goed worden afgehecht om tegenvallers te voorkomen.

3.3.4 Resumé

De bouwkosten van de aangepaste configuratie komen binnen het beschikbare budget voor realisatie.

De ruimte die hierdoor aan jaarlasten ontstaat is ca. € 50.000 ten opzichte van de in de gemeentebegroting opgenomen kosten voor rente en afschrijving.

Ook hier geldt dat een rentepercentage van 1% in plaats van de eerder geraamde 1,5% leidt tot een daling van de jaarlijkse rentelasten met ca. € 50.000. Met een overzicht van de verschillende subsidies in deel 3 wordt er een actueel beeld gegeven van de beschikbare subsidies in het kader van duurzaamheid.

In hoofdstuk 4 volgt een actualisatie van de exploitatiebegroting.

4.1 Inleiding

Het Medemblikse zwembad zal geëxploiteerd worden door Stichting De Zeehoek. Deze stichting exploiteert het huidige zwembad in Wervershoof ruim 30 jaar en is de vaste partner van de gemeente. De exploitatiebegroting zoals deze is beschreven in voorgaande rapporten (Zeehoek II en Zeehoek III) is geanalyseerd, geactualiseerd en op enkele punten aangepast.

Voor het nieuwe zwembad in de 2-badenconfiguratie wordt van het volgende voorzieningenaanbod uitgegaan:

- Een bassin van 25 x 15,4 meter met een gedeeltelijk beweegbare bodem en een diepte van 2,00 meter;
- Een peuter-/kleuterbad c.q. waterspeeltuin van circa 40 m² met diverse speelelementen en een diepte van 0,15 tot 0,40 meter;
- Een horecavoorziening met een droog en een nat gedeelte;
- De gebruikelijke aanvullende voorzieningen, zoals kleed- en doucheruimtes, sanitaire voorzieningen, een personeelsruimte en kantoorruimte.

Ten opzichte van de huidige situatie is het nieuwe bad groter (425 m² wateroppervlak versus 300 m²) en beschikt het over een volwaardig 25-meter bassin met beweegbare bodem. In dit bassin kan een wisselende watertemperatuur worden gehanteerd zodat het voor alle doelgroepen, lezswemmen, banenzwemmen en recreatief zwemmen kan worden benut.

4.2 Bezoek en baten

4.2.2 Actualisatie raming

In algemene zin hangt het bezoekersaantal van een zwembad samen met onder andere:

- Het voorzieningenaanbod;
- De concurrentie van zwemvoorzieningen in de omgeving;
- Het aantal inwoners dat binnen circa 15 autominuten van het bad woonachtig is;
- De tarieven;
- Factoren als klantvriendelijkheid, kwaliteit van het personeel en hygiëne.

De 2-badenconfiguratie is een functioneel en volwaardig zwembad, dat op zwemlessen, doelgroepactiviteiten en banen zwemmen is gericht, maar dat beperkter is in de aanbodmogelijkheden vanwege het ontbreken van een specifiek doelgroepenbad. Uiteraard kan er ook vrij worden gezwommen, maar daarvoor zijn – behoudens de waterspeeltuin voor de jongste bezoekers – geen specifieke faciliteiten aanwezig. Dat is ook een bewuste keuze geweest, mede gezien het feit dat een dergelijk aanbod al onder meer in Medemblik (Zuiderzee), Hoorn (De Waterhoorn) en Enkhuizen (Enkhuizerzand) aanwezig is.

Op basis van de in hoofdstuk 2 behandelde omvang van het verzorgingsgebied, het voorzieningenaanbod van het nieuwe bad, de in de omgeving aanwezige voorzieningen en het bezoek van het huidige bad wordt het optimale bezoek voor dit nieuwe bad uiteraard lager geraamd dan bij een zwembad met een apart doelgroepenbad. Dit heeft vooral te maken met het gegeven dat alle les- en doelgroep activiteiten in één bassin moeten worden geprogrammeerd.

Ter vergelijking is onderstaand de bezoekeramming van zowel het 2-baden-, als het 3-badenconcept, alsmede het bezoek 2018 weergegeven.

| | 3-badenconcept | 2-badenconcept | bezoek 2018 |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| recreatief zwemmen | 42.000 | 35.000 | 21.637 |
| doelgroepen | 24.000 | 20.000 | 14.431 |
| les zwemmen | 27.000 | 25.000 | 22.133 |
| totaal | 93.000 | 80.000 | 58.201 |

Zoals uit de tabel blijkt, is ten opzichte van het bezoek van het huidige bad sprake van een toename van het recreatieve bezoek. Dit komt met name door de grotere aantrekkelijkheid voor banenzwemmers.

Voor doelgroepen wordt met het oog op de uitbreiding van het voorzieningenaanbod (beweegbare bodem) voor deze activiteiten een toename haalbaar.

Voor les zwemmen is het aantal lezswemmers iets hoger dan in de huidige situatie, met name door de multifunctionaliteit van de beweegbare bodem en het 25- meterbassin.

Er dient overigens rekening mee te worden gehouden dat het optimale bezoek van 80.000 niet in het eerste volledige exploitatiejaar wordt gerealiseerd.

4.2.3 Openstelling

Onderstaand is het bezoek weergegeven in openstellingsuren.

Hieruit blijkt dat het nieuwe bad met 80.000 bezoekers ca. 85 uur per week geopend zal zijn.

Dat is een gebruikelijke openstelling.

| | uren p/w | wk | uren | bezoek | gem p/u |
|----------------------|-----------------|-----------|-------------|---------------|----------------|
| banen/recreatief zw. | 34 | 51 | 1750 | 35.000 | 20 |
| doelgroepen | 23 | 44 | 1000 | 20.000 | 15 |
| les zwemmen | 28 | 44 | 1250 | 25.000 | 30 |
| totaal | 85 | | | 80.000 | |

4.2.4 Exploitatieraming nieuwbouw

Deze paragraaf bevat de bijgestelde exploitatieraming voor het nieuwe zwembad.

In deze raming is van een vast prijspeil 2019 uitgegaan. Er is derhalve geen sprake van indexering van tarieven en kosten. De begroting is exclusief BTW.

Baten

Op basis van de huidige tarieven en de verbetering van het voorzieningenaanbod (vooral relevant voor recreatief zwemmen) is van de volgende gemiddelde omzet per bezoek uitgegaan:

- Recreatief zwemmen: € 3,25
- Doelgroepen: € 6,25
- Les zwemmen: € 8,00

Voor de horecaomzet wordt uitgegaan van € 0,30 per bezoek. Uitgaande van een relatief eenvoudige horecavoorziening zonder frituur is de door ons geraamde omzet haalbaar.

De overige baten betreffen onder andere de omzet van het diplomazwemmen, magneetpassen, verjaardagsarrangementen en de verhuur van kluisjes.

Lasten

Voor de personeelslasten is uitgegaan van een gemiddelde van € 47.700, - per fte en 1 fte per 10.000 bezoeken. De gemiddelde kosten zijn op de bestaande situatie gebaseerd.

De energielasten zijn gebaseerd op een gasloos en (bijna) energieneutraal zwembad, alsmede de gebruikelijke watertemperaturen in de bassins waaruit het zwembad bestaat. Er is rekening gehouden met extra energielasten voor een zogenaamde "warmwaterdag" 2x per week.

De onderhoudskosten betreffen het dagelijks en het groot onderhoud. Uitgaande van de bouwkosten van circa € 7,5 miljoen zijn de totale onderhoudskosten op 2,5% van de bouwkosten geraamd.

De verkoopkosten zijn op de cijfers van soortgelijke zwembaden gebaseerd, waarbij rekening is gehouden met wat extra budget voor het 'in de markt zetten' van het bad.

De algemene kosten bestaan onder andere uit administratie, advies, bestuur, assurantiepremie, abonnementen, contributies en accountant. De kosten zijn op die van soortgelijke zwembaden gebaseerd en gelijk aan de huidige situatie in zwembad de Zeehoek.

Exploitatieraming nieuwbouw binnen budget

| NIEUWBOUW ZWEMBAD WERVERSHOOF | |
|---------------------------------------|-----------------|
| baten | |
| recreatief zwemmen | 105.000 |
| doelgroepen | 120.000 |
| les zwemmen | 200.000 |
| horeca | 24.000 |
| overig | 10.000 |
| totaal | 459.000 |
| lasten | |
| personeel | 384.000 |
| energie | 85.000 |
| onderhoud | 190.000 |
| verkoop | 27.000 |
| algemeen | 70.000 |
| totaal | 756.000 |
| resultaat | -297.000 |
| resultaat excl. kapitaallasten | -297.000 |

4.3 Resumé

Exclusief de kapitaallasten leidt de raming tot een resultaat van -€ 297.000.

Er dient in het eerste volledige exploitatiejaar rekening te worden met enig aanloopverlies. Het optimum aan bezoek zal dan nog niet geheel worden gehaald.

Ten opzichte van de momenteel beschikbare middelen van € 275.000 is dit een stijging met € 22.000.

Samen met de daling van de kapitaallasten (€ 50.000) blijven de jaarlasten in totaal ca. € 28.000 binnen het jaarlijks beschikbare budget;

Beschikbaar budget; € 467.500 en € 275.000 = € 742.500

Benodigd budget; € 418.000 en € 297.000 = € 715.000

Ook hier geldt dat een rentepercentage van 1% in plaats van de eerder geraamde 1,5% leidt tot een daling van de jaarlijkse rentelasten met ca. € 50.000.

1. Infrastructuur en bestemmingsplan

| | | |
|-----|-------------------------------------|----|
| 1.1 | Stand van zaken | 36 |
| 1.2 | Ruimtelijke en overige stakeholders | 37 |
| 1.3 | Duurzaamheid en Riothermie | 38 |
| 1.4 | Subsidies | 39 |
| 1.5 | Conclusie | 40 |

1.1 Stand van zaken

1.1.1 Grondaankoop

Op 12 juni 2018 heeft Gemeente Medemblik een perceel aan de Vok Koomenweg te Wervershoof aangekocht. Deze aankoop is gedaan met het oog op het ontwikkelen en realiseren van een nieuw te bouwen zwembad. Deze koopovereenkomst heeft echter als ontbindende voorwaarde dat het bestemmingsplan gewijzigd kan worden voor levering. De huidige bestemming is agrarisch en de inventarisatie voor de procedure om dit te wijzigen naar de bestemming sport is reeds gaande. Als de bestemming niet gewijzigd is voor 1 december 2019, dienen koper en verkoper in overleg te treden over een uitgestelde leverdatum. Het huidige agrarische gebruik stopt op 1 augustus 2019, maar kan in overleg met de gemeente worden verlengd tot 1 augustus 2020, het einde van het pioenroenseizoen.

Het aankoopbedrag voor dit stuk grond, 1,75 ha, bedraagt € 491.475. In september 2018 is er een bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat deze niet verontreinigd is, een rapport hiervan is aan de gemeente overhandigd. Een tweede grondonderzoek, namelijk het geotechnisch onderzoek, wordt medio september 2019 uitgevoerd. De bodemgesteldheid wordt onderzocht en er wordt een advies gegeven om het beoogde bouwvlak al dan niet voor te belasten. Deze voorbelasting is als stelpost opgenomen in de investeringsraming. Met het hoogheemraadschap is er een vooroverleg geweest over het al dan niet noodzakelijk zijn van watercompensatie.

1.1.2 Openbare Ruimte

In samenwerking met de afdeling Openbare Ruimte is gekeken naar de mogelijkheden het te ontwikkelen zwembad veilig en kindvriendelijk te ontsluiten. Dit door te kijken naar een fietsverbinding langs de nieuwe wijk "Westrand" en het sportpark aan de westrand van Wervershoof. Een verkeersveilige en kindvriendelijke fietsroute is mogelijk door gebruik te maken van het voetpad rondom het sportpark en een dam aan de achterzijde van het perceel en grenzend aan het sportpark. Deze mogelijkheid wordt momenteel verder onderzocht.

Aan de Vok Koomenweg dienen meerdere verkeersaanpassingen te worden gedaan om het zwembad bereikbaar te maken voor auto's en fietsers. Er dient een duiker te worden geplaatst om een inrit mogelijk te maken. Het huidige fietspad ligt aan de Tegel-zijde van de Vok Koomenweg. Er wordt onderzoek gedaan of het mogelijk is vanaf de rotonde een fietspad aan te leggen aan de zwembadzijde van de Vok Koomenweg. Hiermee wordt een mogelijk gevaarlijke fietsoversteek voorkomen. Het is mogelijk dat het bebouwde kombord (H01 a-b) verplaatst wordt. Hierdoor wordt het aantal mogelijkheden voor het creëren van een veilige in en uitrit voor het zwembad groter.

1.1.3 Vigerend beleid

In het ontwikkel en realisatietraject van het nieuwe zwembad in de gemeente Medemblik dient binnen het domein ruimtelijke ontwikkeling rekening te worden gehouden met de onderstaande gemeentelijke uitgangspunten en beleid:

- Nota parkeernormen Gemeente Medemblik 2014
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)

- Bestemmingsplan
- Programma Duurzaam Medemblik
- Nota Topsportbeleid Gemeente Medemblik “Klaar voor de start!”
- Nota Investerings en Afschrijvingen 2017
- Welstandsnota Medemblik
- Structuurvisie Gemeente Medemblik

1.2 Ruimtelijke en overige stakeholders

Naast de gemeentelijke werkzaamheden, onderzoeken en beleid is afstemming met de verschillende (ruimtelijke) stakeholders een belangrijke stap in het realisatieproject.

1.2.1 Provincie Noord-Holland

Een eis van de provincie Noord-Holland, zoals te lezen valt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de Leidraad Cultuurhistorie en Landschap is het aantonen van het nut en de noodzaak van de bestemmingsplanwijziging. Input voor dit document wordt momenteel verzameld. Een tweede eis is regionale afstemming. Er is met de regionale partnergemeenten in de regio West-Friesland een ambtelijk vooroverleg geweest over de plannen voor een nieuw zwembad in de gemeente Medemblik. Omdat dit zwembad het oude zwembad gaat vervangen is er geen ambtelijk bezwaar geweest en kan er vanuit regionaal perspectief door worden gegaan met de procedures. Deze ambtelijke goedkeuring heeft geen bestuurlijke consequentie en is puur een voorwaarde in de bestemmingswijzigingsprocedure. Zodra de daadwerkelijke wijzigingsprocedure start is wederom regionale afstemming noodzakelijk.

Op korte termijn wordt een inrichtingsplan gemaakt. Het budget hiervoor is aangevraagd en meegenomen in de post infra. Hierin zijn naast het bouwvlak ook de infrastructurele- en parkeer technische zaken ingetekend.. Naast dit inrichtingsplan dienen er enkele (aanvullende) onderzoeken worden verricht, zoals een archeologisch en cultuur-historisch onderzoek en een toets aan de welstandseisen. Deze onderzoeken worden in de procedure opgenomen en uitgevoerd.

Het streven is, afhankelijk van o.a. verder vooroverleg met de provincie, om de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling op 11 december te bezoeken met een gedegen en gedragen plan.

1.2.2 Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

Gezien de (agrarische) omgeving en de aanwezigheid van de rioolwaterzuiveringsinstallatie is er een aantal milieuwetten dat het nieuwbouwproject raakt. Er is vanuit de omgevingsdienst een contactpersoon die samen met het projectteam de ontwikkelingen nauwlettend in de gaten houdt. Onder meer de geurhinder van de rioolwaterzuivering en de spuitzones van het aangrenzende agrarisch perceel zijn zaken die worden meegenomen bij de uiteindelijke situering van het zwembad. Het projectteam is in afwachting op de richtlijnen die medio oktober worden vastgesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State omtrent de aanpak van stikstof. De omgevingsdienst zegt: “Op landelijk niveau onderzoeken diverse partijen de gevolgen van de uitspraak voor de vergunningverlening van bestaande en nieuwe projecten en zoeken ze naar een oplossing.”

Het aspect stikstof is daarmee een risico voor dit project. We kunnen nu echter niet overzien wat het concreet voor dit project gaat betekenen. Ook dient er rekening gehouden te worden met een mogelijk aanvullend bodemonderzoek en een akoestisch onderzoek.

1.2.3 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap is in deze fase op twee vlakken aangehaakt. De bouw van het zwembad impliceert het verzetten en bebouwen van gronden die nu dienen als opvang voor hemelwater. Door de bebouwing dient er aan watercompensatie gedaan te worden zodat er op het gebied van fysieke (water) veiligheid geen problemen ontstaan. Het perceel en de omgeving lenen zich voor deze compensatie.

Een tweede aspect waarbij het hoogheemraadschap de ontwikkeling van het nieuwe zwembad raakt is de naastgelegen rioolwaterzuiveringsinstallatie. Mede naar aanleiding van de eerste toetsing van de omgevingsdienst en de mogelijke duurzaamheidskansen met de restwarmte van deze installatie worden er op dit moment gesprekken gevoerd met een contactpersoon van het hoogheemraadschap.

1.2.4 Communicatie

Binnen de bestemmingsplanwijzigingsprocedure is er een tweetal momenten waarop omwonenden zich uit kunnen spreken over de (concept) plannen, te weten de inspraakfase en de zienswijzefase. In deze fasen is goede communicatie essentieel. Daarom is de afdeling communicatie vanaf het begin aangehaakt met het projectteam en adviseert deze zijdelings over interne en externe communicatie. Draagvlak is een term die gedurende de gehele wijzigingsprocedure veelvuldig naar voren zal komen. De projectorganisatie, de stichting en alle stakeholders voeren het raadsbesluit uit. In samenwerking met de afdeling communicatie wordt een communicatieplan opgesteld. Aspecten rondom de verschillende ruimtelijke procedures worden hierin meegenomen.

1.3 Duurzaamheid en Riothermie

Begin juli is er een gesprek geweest met het hoogheemraadschap waarin de verschillende mogelijkheden voor riothermie zijn besproken. Met riothermie wordt de restwarmte van het rioolwater of, in dit geval, de rioolwaterzuiveringsinstallatie gebruikt om huizen en andere gebouwen te verwarmen. Een warmtenet zorgt ervoor dat het warme rioolwater wordt vervoerd naar warmtepompen, door deze warmtepompen wordt water tot een dusdanige temperatuur verwarmd dat dit bruikbaar is voor verwarmingsdoeleinden. Zowel het zwembadwater als de binnentemperatuur kunnen worden verwarmd via dit systeem.

Een eerste indicatief onderzoek door Syntraal heeft uitgewezen dat de toepassing van Riothermie zeker verdere uitwerking verdient. De daarmee gepaard gaande investering ligt naar verwachting rond de € 300.000 en de jaarlijkse lasten rond de € 50.000,-. Deze kosten zullen niet geheel binnen de zwembadexploitatie kunnen worden terugverdiend.

De restenergie van de rioolwaterzuiveringsinstallatie is dermate hoog dat het enkel benutten ervan voor het zwembad nog veel potentieel over laat. Een onderzoek naar de mogelijkheden voor riothermie voor een (nieuw te ontwikkelen) woonwijk in Wervershoof of het verwarmen van andere openbare voorzieningen strekt tot aanbeveling. Het hoogheemraadschap en de gemeente Medemblik kunnen gezamenlijk duurzaamheidsdoelstellingen behalen door samen te werken. Het zwembadproject kan een katalysator zijn voor een warmtenet in Wervershoof. Maar zoals al bleek in het hoofdstuk Budget en Exploitatie is een solitaire verbinding van rwzi met het zwembad nauwelijks rendabel.

1.4 Subsidies

Momenteel (september 2019) zijn er voor het nieuwbouwproject Zwembad Medemblik de volgende subsidies beschikbaar:

1.4.1 SDE+

SDE+ is een zeer interessante subsidiemogelijkheid van het rijk voor de opwekking van hernieuwbare energie. De subsidie richt zich onder meer op de technieken, zon, wind, biomassa, geothermie en water. Zonnepanelen zijn het meest bekend waarvoor deze subsidie aangevraagd kan worden.

De minister stelt jaarlijks tranches en fases vast met de omvang en deadline voor het aanvragen van deze subsidie. In 2019 kan dit uiterlijk tot 11 november 2019. Er is € 5 miljard beschikbaar gesteld. Vanaf 2020 zal SDE+ worden vervangen door een andere regeling van gelijke strekking. Dit programma die het rijk tot 2030 wil voeren zal verbreed worden en zich nog sterker richten op het reduceren van CO₂. De nieuwe regeling is nog niet exact gedefinieerd.

Subsidievoordelen van de SDE+

De SDE+ is géén investeringssubsidie voor de aanschaf van installaties, maar een exploitatiesubsidie voor nieuwe of te verbeteren installaties. De subsidie is een ‘opslag’ op de energie die je hiermee levert aan het openbare net, en vergoedt het verschil tussen de kostprijs van gewone grijze energie en de meerkosten van duurzame energie. De SDE+ subsidie wordt verstrekt voor een periode van 8, 12 tot soms wel 15 jaar.

Het subsidiebedrag wordt in een ministeriële regeling bepaald en is op jaarbasis variabel en gekoppeld aan de energieprijzen op de markt. Projecten met de beste kostenefficiëntie maken de beste kansen op subsidie: je productiekosten moeten goedkoper zijn dan de officieel vastgestelde ‘basisbedragen’.

SDE+ subsidie succesvol aanvragen

De SDE+ subsidie aanvragen kan alleen binnen officiële aanvraagrondes (twee per jaar, elk met 3 fasen). De ingediende aanvragen worden behandeld op volgorde van ontvangst.

- er worden specifieke eisen gesteld per type productie-installatie;
- de subsidieaanvraag moet vaak worden onderbouwd met een haalbaarheidsstudie.
- een indieningsstrategie kan uw subsidiekansen aanzienlijk vergroten.

Het moment van de subsidieaanvraag bepaalt een grote kans op subsidie (en de hoogte ervan).

Momenteel vindt de allerlaatste ronde plaats van de huidige SDE+ regeling. Vanaf 2020 geldt een nieuwe verbrede regeling met de naam SDE++. Het aanvragen van de SDE+ is complex. Er zijn specifieke eisen per type productie-installatie. Ook het moment van indienen heeft invloed op de hoogte van de subsidie en op de slaagkans.

Voorbeeldberekening SDE+ subsidie

Op basis van een quick-scan is als uitgangspunt voor het zwembad in Medemblik bepaald dat er 1443pv-panelen van 300 Wp toegepast dienen te worden, om in combinatie met de warmtepompen een EPC waarde van 0,0 te behalen.

Dit leidt tot een opgesteld vermogen van 433.000 kWp en een maximale subsidieverlening conform beschikking op 411.350 kWh. We dienen er echter rekening mee te houden dat de werkelijke opbrengst niet meer zal zijn dan **368.000 kWh**.

De subsidie wordt berekend over het prijsverschil tussen groen en grijze stroom, waarbij er ook nog onderscheid wordt gemaakt tussen stroom terug geleverd aan het net en stroom voor eigen gebruik.

Voor de voorbeeldberekening hanteren we de volgende uitgangspunten:

- **Salderingsregeling van toepassing**
- **Prijsverschil groen en grijze stroom € 0,02 kWh**
- **Prijs per kWh te betalen aan energieleverancier € 0,07**

| | |
|---|--------------------|
| Kosten pv-installatie 300 Wp | € 450.000,- |
| Jaarlijkse besparing eigen gebruik van 368.000 kWh x € 0,07 | € 25.760,- |
| Jaarlijkse subsidie op eigen gebruik 50% van 368.000 kWh x € 0,02 | € 3.680,- |
| Jaarlijkse subsidie op teruglevering 50% van 368.000 kWh x € 0,02 | <u>€ 3.680,-</u> |
| Totaal jaarlijkse besparing op elektrakosten | € 33.120,- |

De terugverdientijd komt daarmee op **circa 13,5 jaar**.

Let op: als de aangenomen uitgangspunten anders worden door de marktsituatie of wetgeving zal de terugverdientijd toenemen. Het is waarschijnlijk dat de salderingsregeling in de toekomst zal verdwijnen en het prijsverschil tussen groen en grijze stroom zal veranderen. Dit heeft een ongunstige invloed op de terugverdientijd.

1.4.2 ISDE

ISDE is een specifieke investeringssubsidie voor het toepassen van warmtepompen, zonneboilers, biomassaketels en pelletkachels. waarbij er eisen worden gesteld aan het type en vermogen van het apparaat. In 2019 is er € 100 miljoen beschikbaar gesteld door het rijk. Dit budget is nog niet uitgeput.

Het programma zal in 2020 worden voortgezet waarbij de voorwaarden enigszins kunnen veranderen.

1.5 Conclusie

Concluderend kunnen we stellen dat op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling al flinke stappen zijn gezet. Belangrijk is om goed en gedegen te starten met de bestemmingsplanprocedure. Een ambitieus en uitdagend plan, maar dat gezien de mate van betrokkenheid van de afdelingen en medewerkers haalbaar is. Een goed vooroverleg met de provincie is noodzakelijk. Verschillende stakeholders zijn aangesloten. Het streven is om op 11 december een geslaagde presentatie te houden voor de ARO.

Op het gebied van duurzaamheid zijn al enkele stappen gezet en is er onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor subsidies. Het is raadzaam om de ontwikkelingen rond de verschillende subsidiepotten goed in de gaten te houden.